

广东广播电视台东圃地段（存量收储） 募投报告

实施单位盖章：广州市土地开发中心



主管部门盖章：广州市规划和自然资源局



财政部门盖章：广州市财政局



日期：二〇二五年二月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 项目情况	1
(三) 项目立项情况或实施依据	1
(四) 项目主体	2
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析	3
(二) 经济效益分析	4
(三) 社会效益分析	4
三、项目资金筹措方案及使用计划	5
(一) 投资估算	5
(二) 资金筹措方案	5
(三) 项目实施安排	5
(四) 资金使用计划	6
四、项目收益与融资平衡情况	6
(一) 项目预期收益	6
1. 项目收入情况预估	6
2. 项目成本及融资成本	12
(二) 融资收益平衡情况	12
五、专项债券管理	12
(一) 债券资金概况	13
(二) 债券资金管理	14
(三) 职责分工	14
六、项目风险控制	15
(一) 潜在风险及控制措施	15
(二) 还款保障措施	16
七、其他需要说明事项	17

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东广播电视台东圃地块。2023年广州市实现地区生产总值30,355.73亿元，2021至2023年全市一般公共预算收入分别为1,842.03亿元、1,810亿元和1,928.9亿元，政府性基金收入分别为2,388.6亿元、1,629.2亿元和1,588.8亿元，情况如下：

表1 近三年财政经济情况

项目	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	28,231.97	28,839.00	30,355.73
一般公共预算收入（亿元）	1,842.03	1,810.00	1,928.9
政府性基金收入（亿元）	2,388.60	1,629.20	1,588.8
其中：国有土地出让收入（亿元）	2,285.10	1,552.00	1,480.5
政府性基金支出（亿元）	2,189.10	2,049.80	2,003.1
其中：国有土地出让支出（亿元）	1,445.30	1,178.00	856.3

（二）项目情况

本项目包含1宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单位: 公顷)
1	广东广播电视台东圃地块	项目地块位于广州市天河区东部，地处天河智谷片区，东至帝景山庄小区，南至大观公园路，西至大观中路，北至保利天汇花园附近	14.03
合计			14.03

（三）项目立项情况或实施依据

2024年12月22日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52号）。

2024年11月7日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）。

2024年5月14日，自然资源部 国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）。

（四）项目主体

项目主管单位为：广州市规划和自然资源局

项目实施单位为：广州市土地开发中心

资产持有单位为：广州市土地开发中心

主要的工作职能是：

1. 土地储备管理

土地收储与盘活：统筹全市土地储备计划，通过征收、收购等方式整合国有土地资源，盘活存量土地。

土地权属管理：对储备土地进行权属登记、档案管理及临时利用监管。

2. 土地一级开发

土地整理与前期开发：负责储备土地的平整、基础设施建设（如道路、水电等），使土地达到“熟地”出让条件。

配套建设协调：推动地块周边公共服务设施和市政配套的规划落实。

3. 土地供应支持

土地供应计划实施：配合自然资源部门制定土地出让计划，为土地入市交易提供前期准备。

市场调控：通过合理供应土地资源，助力房地产市场平稳发展。

4. 重点项目保障

为城市更新、重大产业项目、公共设施建设等提供土地资源保障，支持城市发展战略。

5. 政策研究与执行

落实土地管理相关法规政策，参与制定地方性土地收储、开发等实施细则。

6. 跨部门协作

协调财政、住建、环保等部门，推进土地开发中的规划、资金、环保等事项。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道单一且紧张的问题，提高资金的使用效率和管理透明度。

2. 促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3. 促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（三）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集

中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

三、项目资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

根据项目实施计划，本项目总投资估算 254,926.78 万元，其中市本级 127,463.39 万元，天河区 127,463.39 万元，具体以实际发生费用为准。

实施期间：1 年。

(二) 资金筹措方案

- 1. 政府财政资金：0.00 万元。
 - 2. 地方政府债券资金筹措：127,463.39 万元。
- 2025 年之前已安排资金 0.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 115100 万元；

其中 2 月份拟发行 115100 万元，2026 年视情况发行 12,363.39 万元。

表 2 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投 资	已到 位 金额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			财政性资 金	其中：已 到位金额	其他	其中：已 到位金额	本次发行 金额	计划以后发 行金额
合计	127,463.39						115,100	
2025 年	115100						115,100	
2026 年	12,363.39							12,363.39

(三) 项目实施安排

1. 前期手续进度情况:

本项目地块已完成地块信息及地价评估工作。

2. 实施进度情况:

本项目 2025 年启动收储，计划 2027 年 6 月底完成地块收储以及土地整理，达到出让条件。

(四) 资金使用计划

采取“市区五五投资、联合收储”的方式统筹安排资金实施收储开发，总投资估算 254,926.78 万元，其中市本级 127,463.39 万元，天河区 127,463.39 万元，具体以实际发生费用为准。结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表:

表 3 项目用款计划 (单位: 万元)

项目总投资	以前年度用款金额	2025 年计划用款金额	以后年度计划用款金额
254,926.78 (其中市本级 127,463.39)	-	115,100	12,363.39

2025 年申请的专项债券拟用于: 收地款。

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1. 项目收益情况预估

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债

券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

①预期土地出让收入

（1）测算背景与控制性规划条件：出让收入测算基于控规进行。按照收储实施方案，收储范围内控规重点为商务用地、居住用地、学校用地等，促进生产、生活、生态融合。收储范围内总收储面积140275.1平方米，规划经营性用地面积约71983平方米，用途包括居住用地、商业商务用地等，平均容积率控制在2.8。

（2）土地出让价格预测：地块规划用地性质拟调整为商务用地、二类居住用地、中小学校用地等，规划毛容积率约2.8，建设总量约204430.40平方米，其中可出让二类居住用地建筑面积约85345.4平方米，商业用地建筑面积约119085平方米。按照居住用地楼面地价4.2万元/平方米进行测算（其中公办学校拟由受让人配建），商业用地楼面地价0.97万元/平方米进行测算。

按照拟出让地块的评估价格，并根据广州市未来GDP增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，广州市2015-2024年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.4%、8.2%、7%、6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%、4.6%、2.10%，近十年平均增速5.51%，根据谨慎性原则此次预测按照5.5%计算土地价格的增長。

(3) 项目未来土地出让收入：土地出让收入测算基于控规，根据出让年度的评估单价，收储地块未来出让收入。根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市改革优化土地储备市区联动机制方案的通知》《广州市财政局、广州市规划和自然资源局关于落实<广州市改革优化土地储备市区联动机制方案>的通知》《广州市财政局关于在土地出让收入中新增计提资金用于机场三期等项目的通知》，按照市区 50:50 合作开发的模式实施收储，计提市重大基础设施项目建设资金后，按市区投资比例进行土地出让收入分配。不同 GDP 增速情况下的预期土地出让收入如下：

表 4：土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	地块名称	控规用地性质	净用地面积（平方米）	平均容积率	建筑面积（平方米）	出让时间	评估单价：元/平方米			土地出让收入（万元）		
							按地区生产总值增速5.5%的100%预测	按地区生产总值增速5.5%的90%预测	按地区生产总值增速5.5%的80%预测	按地区生产总值增速5.5%的100%预测	按地区生产总值增速5.5%的90%预测	按地区生产总值增速5.5%的80%预测
1	广东广播电视台东圃地段（存量收储）	居住用地	32,288	2.8	85,345	2027	49,318.14	48,550.83	47,791.51	420,907.62	414,358.96	407,878.59
		商务用地	39,695		119,085		11,390.14	11,212.93	11,037.56	135,639.50	133,529.16	131,440.83
2	重大基础设施项目建设资金						——	——	——	83,482.07	82,183.22	80,897.91
3	其中：市分配收入（含重大基础设施项						——	——	——	320,014	315,035	310,10

序号	地块名称	控规用地性质	净用地面积（平方米）	平均容积率	建筑面积（平方米）	出让时间	评估单价：元/平方米			土地出让收入（万元）		
							按地区生产总值增速5.5%的100%预测	按地区生产总值增速5.5%的90%预测	按地区生产总值增速5.5%的80%预测	按地区生产总值增速5.5%的100%预测	按地区生产总值增速5.5%的90%预测	按地区生产总值增速5.5%的80%预测
	目建设资金）									. 59	. 67	8. 66
4	区分配收入（50%）									236, 532 . 52	232, 852 . 45	229, 21 0. 75

②项目成本费用

（1）项目土地出让成本

东圃地块为国有土地，根据《广东广播电视台关于明确收储意见的复函》（粤广视函〔2023〕8号）《广州市人民政府关于印发广州市土地储备管理办法的通知》（穗府规〔2023〕1号）第二十四条，按地块证载用途的市场评估价进行补偿，评估基准日为方案通过市土委会审议之日，补偿方式采用货币补偿。

由市土地开发中心、天河区政府或指定单位与权属人签订国有土地收储协议，约定土地收储面积、范围、交付时间、交付标准等内容；约定市区两级财政直接支付补偿款，约定由权属人负责解除租约、清退租户等工作。经测算，项目收储总投资约 254, 926. 78 万元，其中土地收储补偿费约 230, 341. 78 万元、土地储备综合开发费约 11, 499. 82 万元、土地储备前期费约 945. 81 万元、预备费约 12, 139. 37 万元。

表 5：土地出让各项成本预测表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	工程建设其他费/万元	其中：市负担/万元	其中：区负担/万元	备注
一	土地收储补偿费	230,341.78	115,170.89	115,170.89	本项目按照市区 50:50 合作开发的模式实施收储，所有成本和政策性计提按照市区投资比例承担
二	土地储备前期费	945.81	472.91	472.90	
三	土地综合开发费	11,499.82	5,749.91	5,749.91	
四	预备费	12,139.37	6,069.69	6,069.68	
五	总投资	254,926.78	127,463.39	127,463.39	

（2）政策性专项基金

包括：农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金等。其中：

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，按照10%的比例计提农田水利建设资金。

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障

支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

根据财政部 住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 1%计提。

2.融资成本

表 6 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2025 第 1 年		115,100.00		115,100.00	2.28%	-	-
2026 第 2 年	115,100.00	12,363.39		127,463.39	2.28%	2,624.28	2,624.28
2027 第 3 年	127,463.39			127,463.39	2.28%	2,906.17	2,906.17
2028 第 4 年	127,463.39			127,463.39	2.28%	2,906.17	2,906.17
2029 第 5 年	127,463.39			127,463.39	2.28%	2,906.17	2,906.17
2030 第 6 年	127,463.39			127,463.39	2.28%	2,906.17	2,906.17
2031 第 7 年	127,463.39			127,463.39	2.28%	2,906.17	2,906.17
2032 第 8 年	127,463.39		115,100.00	12,363.39	2.28%	2,906.17	118,006.17
2033 第 9 年	12,363.39		12,363.39	-	2.28%	281.89	12,645.28
合计		127,463.39	127,463.39			20,343.16	147,806.55

(二) 融资收益平衡情况

项目收益测算表

序号	项目变动因素	按地区生产 总值增速 5.5%的 100% 预测	按地区生产 总值增速 5.5%的 90% 预测	按地区生产 总值增速 5.5%的 80% 预测
1	土地出让收入（市分配）	320,014.59	315,035.67	310,108.66
2	土地收储成本（市负担）	127,463.39	127,463.39	127,463.39
3	土地收储专项债券利息	20,343.16	20,343.16	20,343.16
4	土地出让净收益=1-2-3	172,208.05	167,229.12	162,302.12
5	土地出让计提的政策性 成本=5.1-5.6	55,068.77	53,525.30	51,997.93

序号	项目变动因素	按地区生产 总值增速 5.5%的 100% 预测	按地区生产 总值增速 5.5%的 90% 预测	按地区生产 总值增速 5.5%的 80% 预测
5.1	农业开发资金	294.58	294.58	294.58
5.2	新增建设用地土地有偿 使用费	0.00	0.00	0.00
5.3	计提教育资金	17,191.35	16,693.45	16,200.75
5.4	计提住房保障基金	17,191.35	16,693.45	16,200.75
5.5	计提水利基金	17,191.35	16,693.45	16,200.75
5.6	国有土地收益基金	3,200.15	3,150.36	3,101.09
6	土地出让纯收益=1-5	264,945.82	261,510.37	258,110.73
7	看管费用	0.00	0.00	0.00
8	项目可用于还款的现金 流=6-7	264,945.82	261,510.37	258,110.73
9	专项债券本息和	147,806.55	147,806.55	147,806.55
10	项目收益对债券本息和 的覆盖倍数=8/9	1.79	1.77	1.75

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券 127,463.39 万元，2025 年计划发行 115,100.00 万元，2026 年计划发行 12,363.39 万元。债券期限 5+2 年期含权债券，票面年利率按照 2.28% 计算，债券存续期内每年付息一次，第 5 年末发行人具有全额或部分额度赎回选择权，其中全生命周期内债券利息 20,343.16 万元，本息合计 147,806.55 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

广州市财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

广州市规划和自然资源局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

广州市土地开发中心负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规

范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

广州市土地开发中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

1. 项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

2. 资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来

源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3. 土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

4. 项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5. 管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

（二）还款保障措施

本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

本项目无其他需要说明事项。

